

ÅRSREDOVISNING 2018

Styrelsen för Bostadsrättsförening Väggmålningen 3, 769617-1326, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Väggmålningen 3 i Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

En underhållsplan för de kommande 10 åren upprättades i samband med förvärvet av fastigheten.

Medel reserveras årligen till den yttre fonden för framtida underhåll.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-03, nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 och den ekonomiska planen registrerades 2009-06-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Styrelsen

Nicole Frostensson Bielak	ledamot
Love Törnstrand	ledamot
Joakim Jonson	ledamot
Emelie Nilsson	ledamot från 20 maj
Thine Hogstedt	ledamot från 20 maj
Emma Larsson	ledamot avgick 1mars 2018
Qvintus Bergman	ledamot avgick 1mars 2018

Styrelsen har under året haft två protokollförda möten.

Revisor

Martin Stark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-20.

Fastigheten

Föreningen tillträdde fastigheten Väggmålningen 3 den 30 september 2009. Fastigheten är försäkrad till fullvärde av Brandkontoret. Försäkringen innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Av föreningens 18 lägenheter har 15 upplåtits med bostadsrätt och tre med hyresrätt. Föreningen har fem parkeringsplatser, varav alla är uthyrda per den 1 jan 2018 och en uthyrd lagerlokal. Enligt taxeringsbeskedet är tomtytan 1 833 m², lokalytan 15 m² och lägenhetsytan 789 m². Taxeringsvärdet är 18 871 000 kr varav byggnadsvärdet 12 244 000 kr.

Utfört underhåll 2018

Trapphusen och entrédörrar har renoverats för ca 195 000 kr

Väsentliga händelser

Avgiften höjdes med 2 % från den 1 april 2018.

973

Kassaflöde - Likviditetsanalys

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	606 268	590 640
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-732 816	-498 371
Förändringar kortfristiga fordringar & kortfristiga skulder	-50 967	5 399
Kassaflöde från löpande verksamhet	-177 515	97 668
Investeringar låssystem	0	-121 554
Förändring likvida medel	-177 515	-23 886
Likvida medel vid årets början	499 435	473 321
Likvida medel vid årets slut	321 920	449 435

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgiften betalas av köparen.
Antal medlemmar 2018-12-31: 17 st
Förändring från föregående år: +2

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	606	5 91	589	590	624
Resultat efter finansnetto	-234	-15	58	-123	-169
Balansomslutning	20 861	21 094	21 106	21 028	23 150
Soliditet	66%	66%	66%	66%	61%

FÖRÄNDING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 002 033	2 750 379	115 500	-888 204	-15 403
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavg					
Vinstdisposition			24 120	-39 523	15 403
Årets resultat					-234 220
Belopp vid årets slut	12 002 033	2 750 379	139 620	-927 727	-234 220

RESULTATDISPOSITION**Till föreningsstämmans förfogande står:**

Balanserat resultat	-927 727
Årets resultat	<u>-234 220</u>
Resultat att fördela	- 1 161 947

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	24 120
Balanseras i ny räkning	<u>-1 186 067</u>
Summa	-1 161 947

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

TT₃

Brf Väggmålningen 3

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	606 268	590 640
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	Not 3	-617 919	-387 914
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-24 776	-24 380
Avskrivningar		-107 672	-107 672
Summa rörelsekostnader		-750 367	-519 966
Rörelseresultat		-144 099	70 674
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		593	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 714	-86 077
Summa finansiella poster		-90 121	-86 077
Resultat efter finansiella poster		-234 220	-15 403
Årets resultat		-234 220	-15 403

Brf Väggmålningen 3

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 4	14 663 565	14 740 382
Mark		5 738 994	5 738 994
Installationer	Not 5	111 269	142 124
Summa materiella anläggningstillgångar		20 513 828	20 621 500
Summa anläggningstillgångar		20 513 828	20 621 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		24 917	23 452
Avgifts- och hyresfordringar		594	4
Summa kortfristiga fordringar		25 511	23 456
<i>Kassa och bank</i>		321 920	449 435
Summa omsättningstillgångar		347 431	472 891
Summa tillgångar		20 861 259	21 094 391

TT₃

Brf Väggmålningen 3

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	12 002 033	12 002 033
Upplåtelseavgifter	2 750 379	2 750 379
Yttre fond	139 620	115 500
Summa Bundet eget kapital	14 892 032	14 867 912
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-927 727	-888 204
Årets resultat	-234 220	-15 403
Summa fritt eget kapital	-1 161 947	-903 607
Summa eget kapital	13 730 085	13 964 305
Skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	Not 6	7 000 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skatteskuld	49 156	47 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	82 018
Summa kortfristiga skulder	131 174	130 086
Summa skulder	7 131 174	7 130 086
Summa eget kapital och skulder	20 861 259	21 094 391

Brf Väggmålningen 3

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).
Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.
Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivning på byggnader och installationer sker med 0,5 % respektive 10 % på årsbasis. Mark avskrivs ej.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition.
Minsta avsättning regleras i föreningens stadgar.

Fastighetsskatt och Kommunal fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder ersätts från och med 2008 av Kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften till 1 337 kr per bostadslägenhet år 2018. Fastighetskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar ska inte beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till fastigheten. Det får avgöras från fall till fall i vad mån sådana inkomster ska anses hänförliga till fastigheten och vara skattefria. Övriga ränteintäkter beskattas med 22 %

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter	394 602	388 716
	Hyror, bostäder	169 500	169 500
	Hyror, lokal	8 424	8 280
	Hyror, P-platser	16 800	16 800
	Pant- & överlåtelseavgifter	5 682	4 704
	Andrahandsupplåtelse avg.	9 100	0
	Övriga intäkter	2 160	2 640
		<u>606 268</u>	<u>590 640</u>

Brf Väggmålningen 3

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 3. Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	82 421	80 100
Reparationer och underhåll	230 480	19 397
Uppvärmning & el	118 177	104 131
Vatten	34 738	26 785
Sophämtning	18 131	27 558
Fastighetsförsäkring	13 446	13 446
Förvaltningsarvoden	45 559	45 055
Styrelsearvoden & sociala avg.	26 284	26 284
Övrig drift	48 683	45 158
Summa drift	617 919	387 914

Not 4. Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	15 363 432	15 363 432
Årets investeringar	0	0
Summa	15 363 432	15 363 432
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	623 050	546 233
Årets avskrivningar	76 817	76 817
Summa	699 867	623 050
Bokfört värde	14 663 565	14 740 382

Not 5. Installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	308 554	187 000
Årets investeringar	0	121 554
Summa	308 554	308 554
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	166 430	135 575
Årets avskrivningar	30 855	30 855
Summa	197 285	166 430
Bokfört värde	111 269	142 124

Brf Väggmålningen 3

Not 6. Långfristiga skulder till kreditinstitut

			2018-12-31	2017-12-31
<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	<u>Belopp</u>	<u>Belopp</u>
SEB	0,97%	3 mån	4 000 000	4 000 000
SEB	1,40%	3 mån	<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Summa skulder till kreditinstitut			7 000 000	7 000 000

	2018-12-31	2017-12-31
Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	28 221	27 775
Förutbetalda intäkter	<u>53 797</u>	<u>54 397</u>
	82 018	82 172

	2018-12-31	2017-12-31
Not 8. Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000

Brf Väggmålningen 3

Stockholm 2019-

04-03

.....

Love Törnstrand

.....

Nicole Frostensson Bielak

.....

Thine Hogstedt

.....

Joakim Jonson

.....

Emelie Nilsson

Min revisionsberättelse har 2019-04-29 avgivits beträffande denna årsredovisning

.....

Martin Stark

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i
BRF Väggmålningen 3
Org nr 769617-1326*

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Väggmålningen 3 avseende räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Väggmålningen 3 för år 2018

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande årets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2019



Martin Stark
Revisor